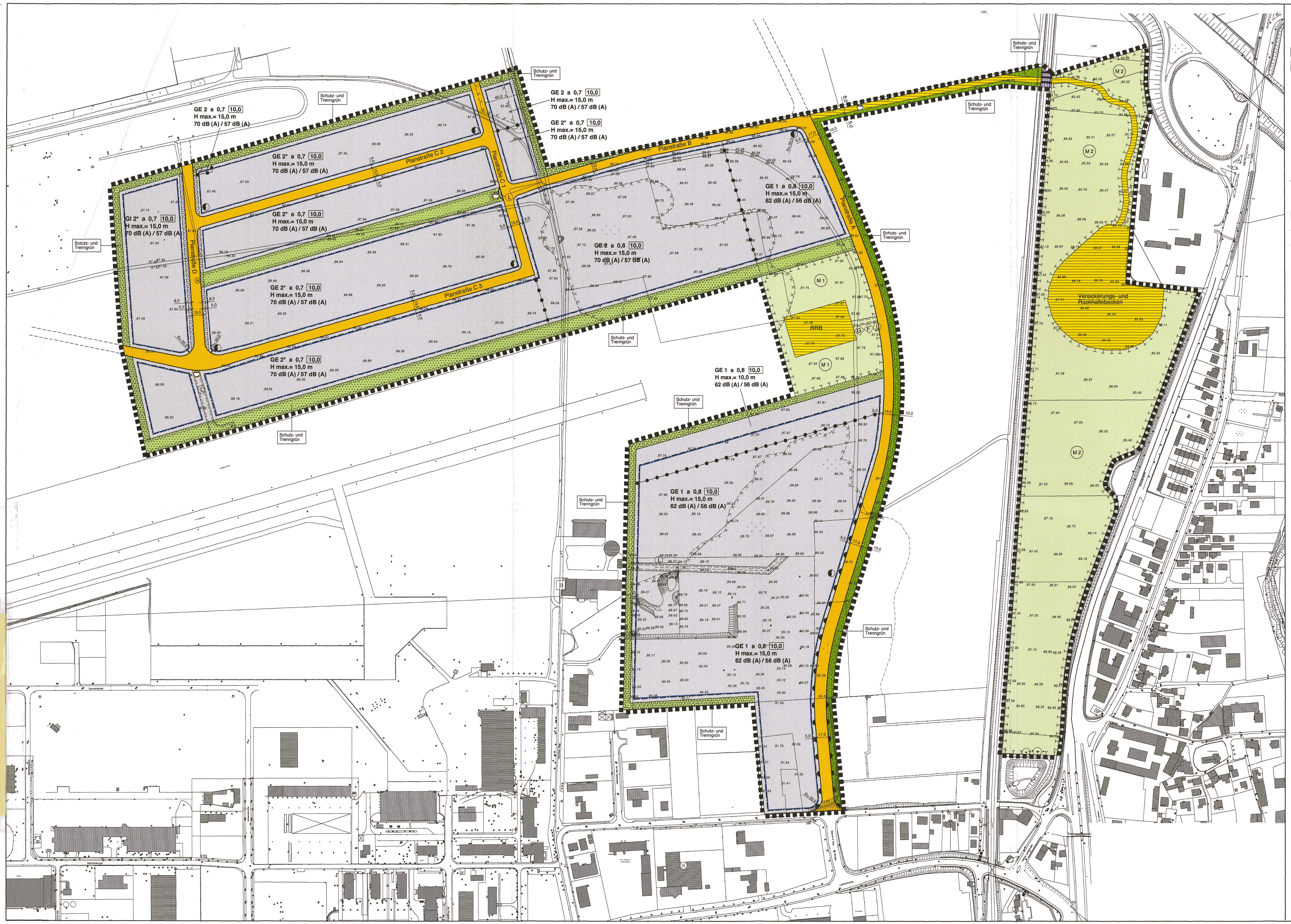


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 - 4
GI	Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 - 4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8	Grundflächenzahl
10,0	Baumassenzahl
H max =	Maximale Baukörperhöhe bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a	Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein–und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

	Flächen für Ver- und Entsorgung
	Abwasser
RRB	Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem.§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

M1 M2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

70 dB (A) / 57 dB (A)	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB (A) pro qm (Tag / Nacht), siehe textliche Festsetzung Nr. 1

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

	Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 8
	Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
X X X X	Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB der "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind."
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und 16 (5) BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
G	Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Stadt Hildesheim
F	Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Stadt Hildesheim
L	Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

	Vorhandene Flurstücksgrenze
495	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude
	Bahnanlage
H	Vorgeschlagener Standort für Bushaltestelle
	geplanter Standort für Trafostation

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (4) BauNVO

a) In den mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schalleistung einen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw)
- von 62 dB(A) tags (zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr) und
- von 56 dB (A) nachts (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr)

je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreitet.

b) *In den mit GE 2 / GI 2 gekennzeichneten Gewerbe- und Industriegebieten sind nur Anlagen und Betriebe* zulässig, deren Schalleistung einen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw)
- von 70 dB(A) tags (zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr) und
- von 57 dB (A) nachts (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr)

je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreitet.

c) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch
- zusätzliche Abschirmmaße
- erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße sowie
- zeitliche Begrenzungen der Emissionen

erreicht werden, können den festgesetzten Werten der flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (5) BauNVO

a) Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

In den mit * gekennzeichneten Gewerbe- und Industriegebieten kann gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen für
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 b).

4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und 1 (7) BauNVO

a) In den gem. § 9 (5) Nr. 3 als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichneten Bereichen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gem. § 8 (3) Nr.1 *BauNVO ausgeschlossen.*
In den übrigen Bereichen der festgesetzten Gewerbegebiete können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise ab dem 1. Obergeschoss zugelassen werden.

b) Die gem. § 8(3) Nr. 2 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete unzulässig.

c) Die gem. § 9 (3) Nr. BauNVO in Industriegebieten sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind innerhalb des festgesetzten Industriegebietes unzulässig.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

a) Als Bezugspunkt gilt die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden. Der Bezugspunkt darf maximal 1,20 m über dem derzeitigen, natürlich gewachsenen Geländeniveau liegen, wie es in der Höhenkennzeichnung im Bebauungsplan zum Ausdruck kommt.

b) Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Gewerbe- und Industriegebieten ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. Niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a) Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind entsprechend der im folgenden festgesetzten Maßnahmen und Entwicklungsziele zu nutzen, zu gestalten und zu pflegen.
Für die mit M1 und M 2 gekennzeichneten Flächen werden folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele festgesetzt:

M 1: Entwicklung einer Ruderalflur durch natürliche Sukzession, mit ergänzender Anpflanzung einzelner niedrigwachsender Strauchgehöze (siehe Pflanzliste)

M 2: Entwicklung großflächiger Gehölzstrukturen (mit Baum ud Straucharten gem. Pflanzliste) in der Mischung mit ruderalen Flächen (Flächenanteil der Gehölzstrukturen ca. 65 %)

b) Innerhalb der mit * gekennzeichneten Gewerbe- und Industriegebiete ist das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

c) Auf den gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" ist eine Versickerung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers nicht zulässig.

8) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind gem. Pflanzliste mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen (Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m bis zu 1,5 x 1,5 m), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den entlang der Planstraße D beidseitig festgesetzten Flächen zur Anpflanzung ist darüberhinaus alle 20 m ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung gem. Pflanzliste) zu pflanzen. Die Abstände sind geringfügig verschiebbar.

b) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je angefangene 4 LKW-Stellplätze bzw. je 6 PKW-Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Die Bäume sind in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 8 qm nachzuweisen.

c) Die Fassaden der baulichen Anlagen im Plangebiet sind an mind. 15 % der Fassadenlänge gem. Pflanzliste zu begrünen. (Pflanzabstand: 1 Pflanze je 4 m Fassadenlänge)

d) Sämtliche Gewerbegrundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen in einer Tiefe von 3,0 m mit standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) einzugrünen. Gebäudezugänge und Grundstückszufahrten sind hiervon ausgenommen.

e) Im Verlauf der mit Planstraße A, B und D bezeichneten Erschließungsstraßen ist beidseitig alle 20 m ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung gem. Pflanzliste) in Pflanzbeeten von mind. 10 qm zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten, Stellplätze im Straßenraum, etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

f) Im Verlauf der mit Planstraße C bezeichneten Erschließungsstraße ist einseitig alle 20 m ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung gem. Pflanzliste) in Pflanzbeeten von mind. 10 qm zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten, Stellplätze im Straßenraum, etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

Pflanzliste:

Baumarten 1. Ordnung:	Spitzahorn	(Acer platanoides)
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Birke	(Betula pendula)
	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Traubeneiche	(Quercus petraea)
	Winterlinde	(Tilia cordata)
	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
	Silberlinde	(Tilia tomentosa)
	Feldulme	(Ulmus carpnifolia)
	Bergulme	(Ulmus glabra)
Baumarten 2. Ordnung:	Feldahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Zitterpappel	(Populus tremula)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	Flatterulme	(Ulmus laevis)
Baumarten 3. Ordnung:	zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
	Traubenkirsche	(Prunus padus)
	Wildapfel	(Malus communis)
	Wildbirne	(Pyrus communis)
Sträucher:	Kornelkirsche	(Cornus mas)
	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Haselnuss	(corylus avellana)
	zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
	eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
	Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Salweide	(Salix caprea)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
	gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
	gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	gemeine Brombeere	(Rubus fructicosus)
	gemeine Himbeere	(Rubus ideaus)

Pflanzliste Fassadenbegrünung

Selbstklimmer	Efeu	(Hedera helix)
	Kletter-Spindelstrauch	(Euonymus fortunei)
	wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata Veitichii)
	Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Rankende Arten	gemeine Osterluzei	(Aristolochia clematitis)
	Pfeiffenwinde	(Aristolochia durior)
	Baumwürger	(Clesastrus orbiculatus)
	gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
	wilder Hopfen	(Humulus lupulus)
	Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
	Geißblatt	(Lonicera)
	rankender Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
	Trauben-Weinrebe	(Vitis vinifera)
	Blauregen	(Wisteria sinensis)
	Kletterrosen	
	Spalierobst	

9) Gem. § 9 (1a) BauGB

a) Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die festgesetzten Flächen *zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sind dem durch die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete sowie die öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleichsflächen zugeordnet.

b) Die Verteilung der Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach den Maßstäben der „Satzung der Stadt Hildesheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c Baugesetzbuch".

HINWEISE

ALTLASTEN

Im Bereich und in unmittelbarer Nähe der Altlasten bzw. -verdachtsflächen bedürfen Erdbaumaßnahmen, gleich welcher Art und welches Umfangs, der rechtzeitigen Anzeige bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim.

DENKMALSCHUTZ

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der Beginn der Erdarbeiten für Straßen- und Kanalbauten ist der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406, Postfach 203, 30002 Hannover mindestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Verkehrslanddeplatzes Hildesheim-Nord wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das Aussagen zu den im Plangebiet unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes angrenzender Wohnnutzungen möglichen gewerblichen Nutzungen macht.

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN / -MAßNAHMEN

Die Zuordnung und Verteilung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen auf die jeweiligen Eingriffsverursacher erfolgt auf der Grundlage der „Satzung der Stadt Hildesheim zur Erhebung von Kostenbeiträgen nach § 135 a - c Baugesetzbuch i.d. Fassung vom 06.07.2000".

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.03.2000).Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hildesheim, den 16.07.2001
Bereich Vermessung und Geodaten
[Unterschrift]

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Hildesheim, den ....

Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung
....

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am .... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom .... bis .... Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hildesheim, den ....
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
....

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am .... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den ....
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
....

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom .... bis .... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist am .... mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.
Hildesheim, den ....
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
....

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem.§ 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB geändert.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in der Sitzung am .... der Änderung zugestimmt.

Hildesheim, den ....
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
....

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB (neueste Fassung) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom .... als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.

Hildesheim, den ....

.... (L.S.) ....
Oberbürgermeister Oberstadtdirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am .... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den ....
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den ....
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
....

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hildesheim, den ....
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
....

Nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom 24.7.01 bis 23.8.01

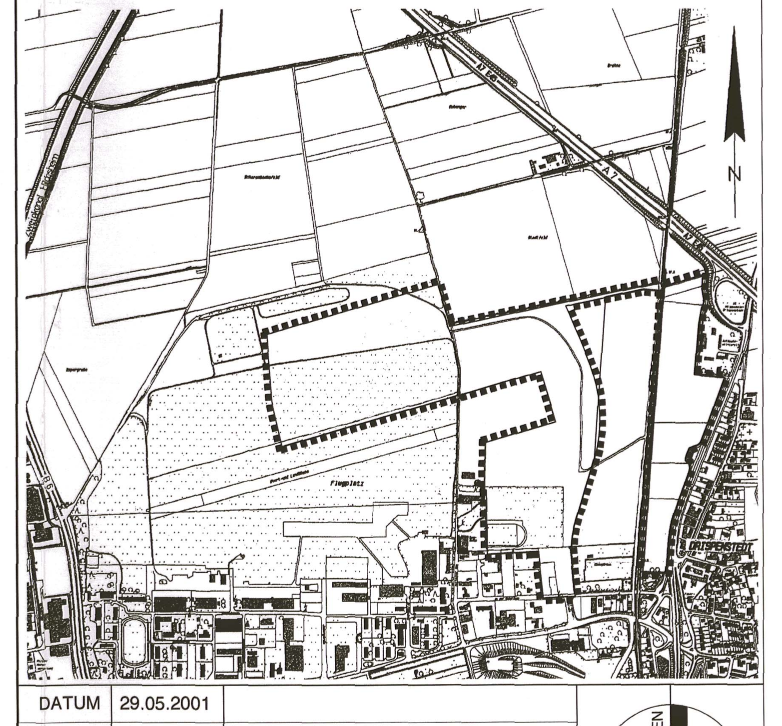
RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1997

STADT HILDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN "HN 292"

Der Bebauungsplan DR 119 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 292 überdeckt wird, aufgehoben.



DATUM	29.05.2001
PL[GR]	69 x 168
BEARB.	VI.
M.	1 : 2.000

NORDEN

0 20 40 60 80 120 m

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX 6088